

PROTOKÓŁ NR 14/2016
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 14.09.2016 r. w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Pan Marian Grzybczak | Prezes Zarządu |
| 2. Renata Zwolak | Wiceprezes Zarządu |

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 2. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich |

Posiedzenie otworzył i poprowadził Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 31.08.2016 r. – ref. E. Mikos.
3. Wnioski z przebiegu przetargu na sprzedaż miejskiej działki przy ul. Przy Agorze 6 – ref. M. Grzybczak.
4. Informacja nt. stanu przygotowania inwestycji „Dorycka” – ref. W. Zakrzeńska.
5. Informacja nt. przebiegu remontu elewacji budynku przy Al. KEN 21 – ref. B. Gnitecka.
6. Informacja nt. przebiegu naprawy osłon balkonowych budynku przy ul. Handlowa 34, J. Szczepanika 1 i 1A – ref. B. Gnitecka.
7. Sprawy wniesione.
8. Sprawy członkowskie.

Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 31.08.2016 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 31.08.2016 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu w dniu 31.08.2016 r. omówiła E. Mikos.

Ad.3. Wnioski z przebiegu przetargu na sprzedaż miejskiej działki przy ul. Przy Agorze 6.

Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak przedstawił analizę/wnioski z przebiegu przetargu na zakup nieruchomości przy ul. Przy Agorze 6 w Warszawie, które przedstawiają się jak poniżej:

Zarządzeniem z dnia 4 kwietnia 2016 r. Prezydenta m.st. Warszawy przeznaczono do sprzedaży działki ew. nr 110 i 114/2 o łącznej powierzchni 2 366 m². Dla tej nieruchomości wydane zostały warunki zabudowy dla pięciu firm deweloperskich m.in.: Dom Development S.A., Matexi Sp. z o.o., Budimex S.A., K. Strus. Chłonność terenu wyrażona ilością m² powierzchni mieszkań i usług określona została w przedziałach 4 500 - 4 600 m².

Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji 5 100 m² powierzchni mieszkań i usług, jednakże wniosek nie został zaakceptowany.

Dla określenia warunków uczestnictwa w przetargu Zarząd przyjął następujące parametry:

- chłonność działki – 4600 PUM,
- cena sprzedaży mieszkań – 8 000 zł/ m² / brutto,
- maksymalna cena działki - 8 580 000,00 zł.

Dla sfinansowania zakupu działki uzyskano promesę kredytową na kwotę 6 000 000,00 zł. oraz zarezerwowano środki funduszu inwestycyjnego w wysokości 3 000 000,00 zł.

Przetarg przeprowadzono w dniu 7 września w Biurze Gospodarki Nieruchomościami w Warszawie.

Do przetargu przystąpiło 11 firm, w tym m.in.:

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - Matexi Polska Sp. z o.o. | - kapitał belgijski, |
| - K. Strus | - kapitał polski, |
| - Home Group | - kapitał private equity, |
| - Budimex S.A. | - kapitał hiszpański, |
| - S.B.M Wardom | - kapitał polski. |

Zasadnicze rozstrzygnięcie przetargu odbyło się pomiędzy firmami:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - Strus - wylicytował cenę | - 9 520 tys. zł. |
| - Matexi | - 13 000 tys. zł. |
| - Home Group | - 13 065 tys. zł. |

Zwycięzca prowadzi jako Home Invest budowy przy ul. Sokratesa 11B, ul. Popularnej 1, ul. Krasińskiego 58 i przy ul. Jana Kazimierza 64. Wykonawcą tych inwestycji jest firma budowlana Karmar. Przebieg przetargów na zbycie działek budowlanych w Warszawie wskazuje na ogromne zainteresowanie firm developerskich przedsięwzięciami powyżej 4 tys. PUM i oferowanie cen zakupu generujących koszt gruntu w cenie PUM przewyższających 2 tys. zł. Wydaje się, że przy skromnych zasobach finansowych Spółdzielnia winna szukać działek mniejszych lub podejmować współpracę z innymi podmiotami.

Powyższe będzie przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w dniu 26.09.2016 r.

Ad.4. Informacja nt. stanu przygotowania inwestycji „Dorycka”.

Specjalista ds. przygotowania inwestycji Pani Wanda Zakrzyńska poinformowała, że z informacji uzyskanych z architektury spełnione zostały merytoryczne przesłanki do opracowania decyzji o pozwoleniu na budowę, która jest w trakcie.

W związku z powyższym Zarząd SBM „Merkury” zawnioskuje o ujęcie w tematyce obrad. Rady Nadzorczej w dniu 26.09.br punktu dotyczącego powołania Komisji ds. wyłonienia GW inwestycji „Dorycka”, vide punkt 7.7. niniejszego protokołu.

Ad.5. Informacja nt. przebiegu remontu elewacji budynku przy Al. KEN 21.

Kierownik Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że prace objęte harmonogramem wynikającym z umowy są realizowane zgodnie z planem. Natomiast z uwagi na wystąpienie konieczności wykonania prac dodatkowych/ nieprzewidzianych m.in. uzupełnienia tynków gdyż w trakcie prowadzenia robót, po zdjęciu tablic reklamowych uwidoczniły się spękania elewacji, wystąpiła też konieczność zwiększenia



zakresu prac na kilku balkonach (zdjęcie wszystkich warstw do konstrukcji i wykonanie nowych), termin zakończenia remontu zostanie przekroczony o ok. 14 dni.

W planie remontów przyjętych Uchwałą Nr 25/2015 i Uchwałą Nr 17/2016 Rady Nadzorczej SBM „Merkury” zaplanowano wydatek na sfinansowanie tej pozycji remontowej w kwocie 963 tys. zł., jednakże w związku z powyższym rozszerzeniem zakresu powstała różnica pomiędzy kwotą umowną, a robotami dodatkowymi na dzień dzisiejszy wynosi 111 573,76 zł. Uwzględniając dany stan, a także zakładaną ewentualność uzupełnienia osiedlowego funduszu remontowego już w trakcie konsultacji planu remontów z RO i Właścicielami lokali Zarząd działając w oparciu o postanowienia § 4 ust.1 lit. e) Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury”, wystąpi z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zwrotne uzupełnienie osiedlowego funduszu remontowego Osiedla KEN 21 środkami z CFR w wysokości 112 tys. zł. z terminem zwrotu do 31.12.2017 r.

Ad.6. Informacja nt. przebiegu naprawy osłon balkonowych budynku przy ul. Handlowa 34, J. Szczepanika 1 i 1A.

Kierownik Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że prace naprawcze osłon balkonowych przebiegają bardzo sprawnie, można założyć że zakończenie prac nastąpi 16.09.br. (termin w umowie określony jest na dzień 30.09.br.).

Na dzień posiedzenia Zarządu wykonano w poszczególnych budynkach z 5 pionów /każdy budynek następująca ilość pionów:

- Handlowa 34 - 3 piony,
- J. Szczepanika 1 - 2 piony,
- J. Szczepanika 1A - 4 piony.

Ad.7. Sprawy wniesione.

PE

7.1. Plan remontów – konsultacje.

Kierownik Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała w ujęciu na poszczególne budynki zgłaszane / proponowane przez mieszkańców w ramach konsultacji planu remontów przedsięwzięcia remontowe, które zostaną uwzględnione w projekcie planu remontów i przekazane do konsultacji poszczególnym RO.

7.2. Firma Błysk- sprzątanie PR 2/4, D8.

Kierownik Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała uwagi dotyczące jakości świadczonych usług. Zarząd SBM „Merkury” podzielił stanowisko o konieczności zmiany firmy sprzątającej w danych budynkach. Dział Eksploatacji pozyska oferty innych podmiotów.

7.3. W7/■ – usunięcie grzyba.

Kierownik Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że w roku 2015 zostały usunięte mostki termiczne poprzez docieplenie fragmentu ścian zewnętrznych. Aktualnie istnieje konieczność usunięcia skutków przemarzania tj. zagrzybienia, co zostanie wykonane w oparciu o ekspertyzę mykologiczną wykonaną przez Spółdzielnię. Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował powyższe.

7.4. PR 2/4/■ docieplenie.

Kierownik Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka wystąpiła z wnioskiem o wykonanie docieplenia fragmentu połaci dachu od strony lokalowej zgodnie z badaniem termowizyjnym. Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował powyższe.



7.5. Propozycja zmian w umowach (eksploatacyjnych) w zakresie określenia kar umownych.

Celem wyegzekwowania rzetelnego wykonywania przedmiotu umowy, postanowiono o wprowadzeniu zmian w umowach w zakresie określenia kar umownych. Dział Prawny przygotował stosowne aneksy do umów. Dział Eksploatacji zobligowany jest do przekazania propozycji ww. zmian poszczególnym firmom.

PM

7.6. Zamiana m. postojowego BW3.

W piśmie z dnia 08.09.br. osoba wynajmująca 2 naziemne miejsca postojowe (A i D) zwróciła się z prośbą o możliwość wynajęcia miejsca postojowego oznaczonego lit. C tak aby mieć 2 miejsca obok siebie.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe. Dział Prawny przygotuje stosowny aneks do umowy.

7.7. Tematyka RN w dniu 26.09.2016 r.

Określono propozycję tematyki Rady nadzorczej w dniu 26.09.br., jak poniżej:

1. Informacja nt. przebiegu przetargu na zakup nieruchomości przy ul. Przy Agorze 6.
2. Podjęcie uchwały w sprawie przekazania środków finansowych z CFR celem uzupełnienia funduszu remontowego osiedla KEN 21 w Warszawie.
3. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Komisji ds. wyłonienia Generalnego Wykonawcy inwestycji „Dorycka”.
4. Omówienie możliwości usprawnienia komunikacji mieszkańców z administratorami.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Premiowania Członków Zarządu.
6. Dyskusja nt. tekstu projektu Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
7. Sprawy wniesione.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

Nie zgłoszono żadnej kwestii w ramach spraw członkowskich.

ZARZĄD

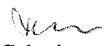
Główna Dzielnicowa Budowlano-Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybaczak

Otrzymują:

- 1/ Zakład Inwestycji (PI)
- 2/ Dział Księgowości(FK) 
- 3/ Dział Eksploatacji (PE) 
- 4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)